© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Einverleibung von Baurechtswohnungseigentum

Vorbemerkungen
In diesem Gesuch wird in der Baurechtseinlage EZ 298 KG 55101 Au des Herrn Franz Baumeister das Wohnungseigentum an 3 Wohnungen einverleibt. Franz Baumeister behält sich die Wohnung 1, verkauft die Wohnung 2 an Johann Käufer (dem Eigentümer der Stammliegenschaft) und die Wohnung drei an das Ehepaar Maria und Peter Käufer. Es ist kein Problem und kein Widerspruch, dass der Eigentümer der Stammliegenschaft (und auch der Berechtigte der Reallast des Baurechtszinses) auch eine Baurechtswohnung erwirbt. In den Wohnungseigentumstabellen ist zum Unterschied zur Eigentumsrechtstabelle die Beantragung des „Baurechtes“ noch nicht möglich, weswegen im Eintragungszusatz jeweils der Passus „Einverleibung des Baurechts-Wohnungseigentums“ oder „Einverleibung des Baurechtes“ aufzunehmen ist. Dadurch muss dann das Grundbuchsgericht den Beschluss ausbessern, überall wo das System „Eigentumsrecht“ auswirft, muss dieser Begriff durch „Baurecht“ ersetzt werden, was übrigens auch für den Vollzug im Grundbuch gilt. Beim Überprüfen der nach der grundbücherlichen Durchführung neu gezogenen Grundbuchauszüge muss somit genau darauf geachtet werden, dass das Grundbuchsgericht die Eintragungen „Eigentumsrecht“ durch den Begriff „Baurecht“ auch im Grundbuch ersetzt hat. Ansonsten kann darauf hingewiesen werden, dass alle Beispiele aus dem Wohnungseigentum auch hier im Baurecht umsetzbar oder realisierbar sind, weswegen des Weiteren auf die Beispiele des Kapitels „Wohnungseigentum“ verwiesen wird.

Die Vorlage von Bescheinigungen gem § 13 Baurechtsgesetz von Gemeinde und Finanzamt ist nur bei der Neubegründung einer Baurechtseinlage vorzulegen, bei der Übertragung des Baurechtes auf Erwerber oder Käufer ist eine solche Vorlage nicht nötig.

Das folgende Beispiel baut auf dem Buchstand nach dem vorigen Beispiel auf:

Grundbuchsantrag

Interne Informationen

Akt: ADVOKAT/TEST

Status: Nicht gesendet

AMW/RA/Z794170

Datum: 10.02.2024 10:50:57

Gericht (Dienststelle)

551 – Bezirksgericht St. Johann im Pongau

Gebührenindikator: Gebühreneinzug

Personen

1	Beteiligter	Dr. Anton ADVOKAT Dr. Bernd ADVOKAT Rechtsanwälte GZ: ADVOKAT/TEST Gerichtsstraße 1 1010 Wien Gebühreneinzug IBAN: AT1111111111111111 BIC: RZOOAT2L680

2	Antragsteller	Franz Baumeister Geb: 1955-05-05 Hauptstraße 5 1010 Wien
3	Antragsteller	Maria Käufer Geb: 1961-01-02 Hauptstraße 7 1010 Wien
4	Antragsteller	Peter Käufer Geb: 1960-05-05 Hauptstraße 7 1010 Wien
5	Antragsteller	Johann Käufer Geb: 1960-01-01 Hauptstr 1 5600 St. Johann im Pongau
6	Beteiligter	Marktgemeinde Großarl Markt 1 5611 Großarl
7	Beteiligter	Finanzamt Österreich (Z050071) Postfach 260 1000 Wien

Urkunden

1	09.02.2024	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, cyberDOC, N202903-004-95-G, 0B 111111111112_002001
2	10.02.2024	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, Archivium, 201203312Q7880000, E3
3	08.02.2024	Gutachten samt Plan, Archivium, 201402218Q7990000, E4
4	10.02.2024	Grundverkehrsbehördliche Bescheinigungen, Archivium, 201402218Q7970000, E6

Begehren

1 Wohnungseigentum, Begründung, endgültiges

Urkunden: 1, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 09.02.2024

2, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 10.02.2024

Einlage: KG 55101, EZ 298

R	BLNr	Mindestanteil	Berechtigte Person	ER eintragen	ER im Rang	Objektbezeichnung	WE im Rang	Verb WE
1	1	1274/4244	Franz Baumeister,	nein		Wohnung 1		nein

		geb 1955-05-05			
	Eintragungszusatz:	Einverleibung des Baurechtswohnungseigentums			
	Gebühren:	Gebührenbefreiung:			
2	958/4244	Johann Käufer, geb 1960-01-01	ja	Wohnung 2	nein
	Eintragungszusatz:	Einverleibung des Baurechtswohnungseigentums			
	Gebühren:	Selbstberechnung			
Vorgangsnummer:		111111181111_001001			
3	1006/4244	Maria Käufer, geb 1961-01-02	ja	Wohnung 3	ja
	Eintragungszusatz:	Einverleibung des Baurechtswohnungseigentums			
	Urkunden:	2, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 10.02.2024			
	Gebühren:	Selbstberechnung			
Vorgangsnummer:		111111119111_001001			
4	1006/4244	Peter Käufer, geb 1960-05-05	ja	Wohnung 3	ja
	Eintragungszusatz:	Einverleibung des Baurechtswohnungseigentums			
	Urkunden:	2, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 10.02.2024			
	Gebühren:	Selbstberechnung			
Vorgangsnummer:		111111119111_001002			

Der aus diesem Antrag vom Grundbuchsgericht zu erlassende Beschluss stellt sich wie folgt dar:

Beschluss

Urkunden

1	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09.02.2024
2	Gutachten samt Plan vom 08.02.2024
3	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 10.02.2024
4	Grundverkehrsbehördliche Genehmigungen vom 10.02.2024

Bewilligt wird

1 in **EZ 298 KG 55101 Au**
1 ANTEIL: 1/1
Franz Baumeister

GEB: 1969-09-27 ADR: Hauptstraße 5, 1010 Wien

die Eintragung

1 zu 1274/4244 der Liegenschaft
Wohnungseigentum an Wohnung 1

2 zu 958/4244 der Liegenschaft
Baurecht für
Johann Käufer geb 01.01.1960, Hauptstr. 1, 5600 St. Johann im Pongau
Wohnungseigentum an Wohnung 2

3 zu 1006/4244 der Liegenschaft
Baurecht für
Maria Käufer geb 02.01.1961, Hauptstraße 7, 1010 Wien
Wohnungseigentum an Wohnung 3
Verbindung der Anteile gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

4 zu 1006/4244 der Liegenschaft
Baurecht für
Peter Käufer geb 05.05.1960, Hauptstraße 7, 1010 Wien
Wohnungseigentum an Wohnung 3
Verbindung der Anteile gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

in der Aufschrift WOHNUNGSEIGENTUM

Verständigt wird

1) Dr. Anton ADVOKAT Dr. Bernd Advokat Rechtsanwälte, Gerichtsstraße 1, 1010 Wien

2) Finanzamt Österreich, Postfach 260, 1000 Wien

3) Marktgemeinde Großarl, Marktplatz 1, 5611 Großarl

Bezirksgericht Sankt Johann im Pongau, Abteilung 1

Sankt Johann/Pongau, am 10. Februar 2024

AMW, Diplomrechtspfleger

Elektronische Ausfertigung
gem § 79 GOG

Der sich daraus ergebende Buchstand der Baurechtseinlage lautet wie folgt, die Stammeinlage bleibt völlig unverändert:

KATASTRALGEMEINDE 55101 Au EINLAGEZAHL 298

BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

Letzte TZ 4/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

BAURECHT AN EZ 5 BIS 2040-12-31

A2

1 gelöscht

B

2 ANTEIL: 1274/4244
Franz Baumeister
GEB: 1955-05-05 ADR: Hauptstraße 5, Wien 1010

a 2/2024 Baurechtsvertrag 2024-02-04 Baurecht

b 4/2024 Wohnungseigentum an Wohnung 1

3 ANTEIL: 958/4244
Johann Käufer
GEB: 1960-01-01 ADR: Hauptstr 1, St. Johann im Pongau 5600

a 4/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2024-02-09 Baurecht

b 4/2024 Wohnungseigentum an Wohnung 2

4 ANTEIL: 1006/4244
Maria Käufer
GEB: 1961-01-02 ADR: Hauptstraße 7, Wien 1010

a 4/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2024-02-10 Baurecht

b 4/2024 Wohnungseigentum an Wohnung 3

c 4/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

5 ANTEIL: 1006/4244
Peter Käufer
GEB: 1960-05-05 ADR: Hauptstraße 7, Wien 1010

a 4/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2024-02-10 Baurecht

b 4/2024 Wohnungseigentum an Wohnung 3

c 4/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

C

1 a 2/2024 3/2024

REALLAST des Bauzinses von monatl EUR 500,–
gem Pkt IV Baurechtsvertrag 2024-02-04 für
Johann Käufer geb 1960-01-01

ENDE
